

# Ortsabrundung Konstein



Der Markt Wellheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl S. 366) und in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548) folgende

## Satzung:

### § 1

- (1) Folgendes Grundstück der Gemarkung Konstein wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil von Konstein einbezogen:

Fl.Nr. 164/2.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Allgemeines Wohngebiet) einbezogene Fläche des vorgenannten Grundstücks, ist in dem beiliegenden Lageplan mit rot unterbrochener Linie eingezeichnet. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Der im Lageplan grün eingezeichnete Bereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 164/2 ist aufgrund der Waldrandnähe von Bebauung mit Gebäuden, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, freizuhalten.
- (3) Die Bebauung hat sich nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung einzufügen. Es ist jedoch maximal eine Wandhöhe von 6 Metern talseitig zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

### § 2

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wellheim, den 25.09.2014

Robert Husterer  
1. Bürgermeister



## Bekanntmachungsvermerk

Die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Konstein für die Flurnummer 164/2 Gemarkung Konstein wurde am 26.09.2014 in der Gemeindkanzlei zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 01.10.2014 angeheftet und am 16.10.2014.2014 abgenommen.

Wellheim, den 17.10.2014

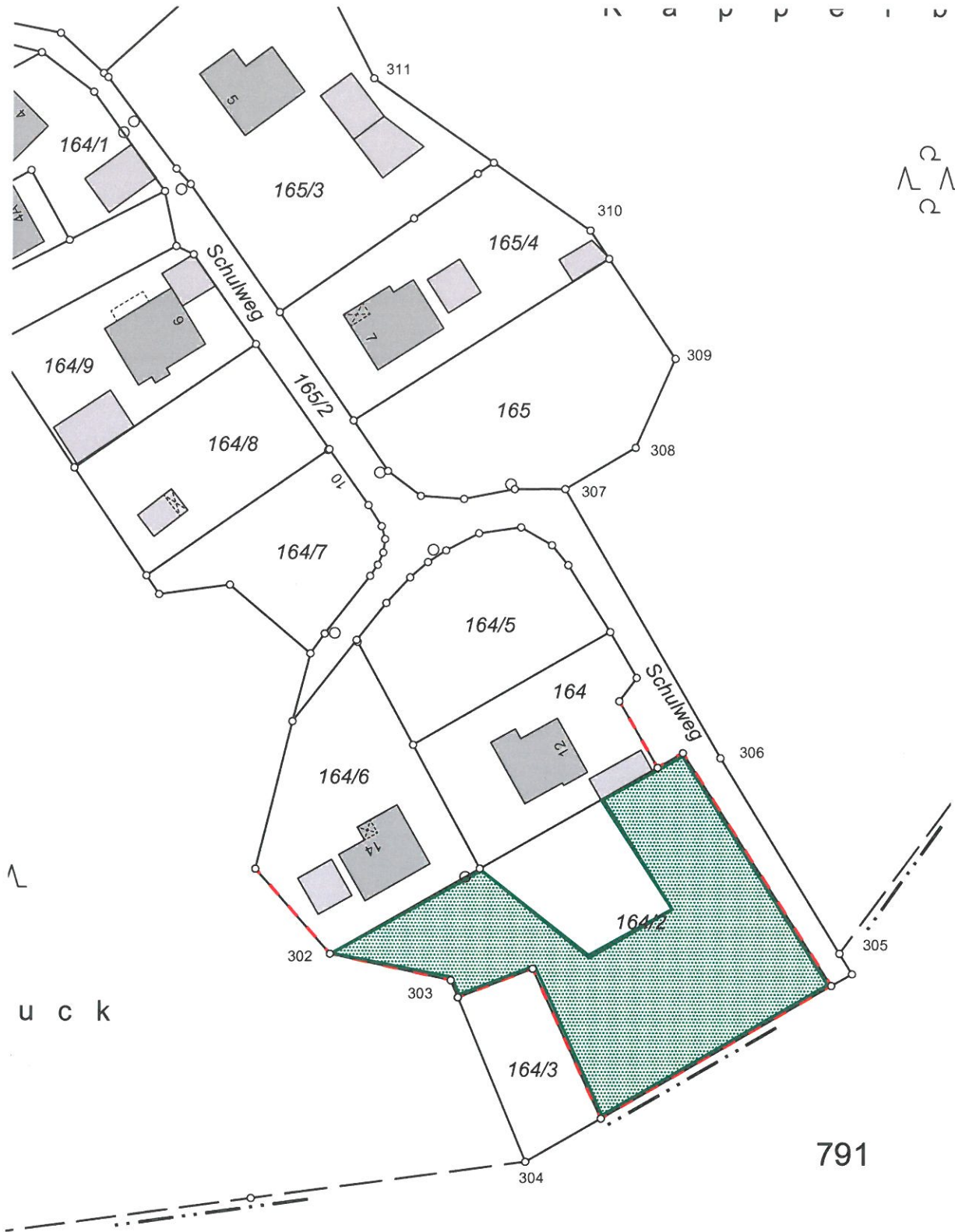


Robert Husterer  
1. Bürgermeister



Lageplan Maßstab 1:1000

r a p p e r u





## **MARKT WELLHEIM**

Ortsabrundungssatzung zur Einbeziehung des Grundstücks mit der  
Flurnummer 164/2 Gemarkung Konstein in den Innenbereich  
für eine künftige Bebauung

Fassung vom 25.09.2014

Wellheim, den 25.09.2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Robert Husterer', is written over a horizontal line.

Robert Husterer  
1. Bürgermeister

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Gebiet der Ortsabrundungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Konstein an der Ortsstraße „Schulweg“. Im Norden grenzt es an die bestehende örtliche Bebauung und grenzt im Westen, Süden direkt an den Wald an. Im Osten grenzt das Grundstück an einen Waldweg an. Da das Grundstück durch die dreiseitige Eingrenzung von Wald und die Hanglage keine weitere bauliche Entwicklung in diese Richtungen erwarten lässt, wird es durch die nördlich vorhandene Bebauung geprägt. Eine im Jahr 2013 gestellte Bauvoranfrage wurde am 03.04.2014 positiv verbeschieden. Die darin festgehaltenen baurechtlichen Einschränkungen hinsichtlich der mit einem Wohnhaus bebaubaren Teilfläche und dem Abstand zum Waldrand, finden ihre Berücksichtigung im Lageplan, der als Anlage Bestandteil der Ortsabrundungssatzung ist.

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der südöstliche Teil des Ortsteils Konstein ab dem Kirchplatz ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim (Stand 2. Änderung 20.01.2001) als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Auch wenn das Grundstück Fl.Nr. 164/2 schon in der Urfassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993 dieser Gebietsart zugeordnet war, so wird dieses auch in der derzeit laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Innenbereich weiterhin zugeordnet sein. Die vorhandene Nutzung hat jedoch insbesondere in der näheren Umgebung zu einer Wandlung in ein Wohngebiet geführt, da die gewerbliche Nutzung hier nur (noch) untergeordnet vorhanden ist. Dem entsprechend erfolgt eine Anpassung des Gebietscharakters von Mischgebiet in Wohngebiet bei der derzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bestandsplan 1993



Entwurf 3. Änderung



### 1.3 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Schulweg“, die im Norden bis an das Grundstück heranreicht.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation, die Wasserversorgung über das gemeindeeigene Leitungsnetz. Mit elektrischer Energie wird der Bereich von N-ERGIE Nürnberg versorgt. Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Eichstätt. Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof angenommen.

## **2. Ziel und Zweck der Ortsabrundung**

Ziel der Ortsabrundung ist, dass das Grundstück mit der Flurnummer 164/2 mit seiner gesamten Fläche zum Innenbereich von Konstein erklärt wird, um somit eine geordnete weitere Bebauung ermöglichen zu können. Es gab zwar schon einmal in den 80er Jahren eine positiv verbeschiedene Bauvoranfrage die jedoch keine Rechtsbindung mehr entfaltete. Die unter 1. 1 angeführte Bauvoranfrage aus dem Jahr 2013 regelt zwar erneut die Bebaubarkeit auf einer Teilfläche, lässt jedoch die Frage hinsichtlich der Zuordnung der restlichen Grundstücksfläche zu Innenbereich offen. Die Einbeziehung des Grundstücks Flurnummer 164/2 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ergibt eine harmonische Abrundung des Ortsrandes in diesem südöstlichen Bereich des Ortsteils Konstein.

## **3. Planungskonzept**

Durch die Einbeziehung des Grundstücks mit seiner gesamten Grundstücksfläche in den Innenbereich und die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Festsetzung hierfür als Mischgebiet (tatsächlich Wohngebiet), wird die Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht und wird zu einer harmonischen Abrundung des Ortsrandes führen, wenngleich die tatsächliche Bebaubarkeit (Wohnbebauung) durch den notwendigen Abstand zum Waldrand eingeschränkt ist. Mit dem Hinweis in § 1 Abs. 3 auf das Gebot des „sich einfügen“ nach § 34 BauGB soll klargestellt werden, dass die Gemeinde sich eine harmonische Gesamtbebauung in dem Bereich wünscht aber keine weiteren Regulierungen beabsichtigt, die das Maß der Baulichen Nutzung weiter einschränken.

## **4. Vorhandene Festsetzungen**

Die vorliegende Ortsabrundung stellt eine Umsetzung der bestehenden Festsetzung des Flächennutzungsplanes dar und wird auch in der 3. Änderung insoweit beibehalten, dass nur der Gebietscharakter von Mischgebiet in Wohngebiet in der näheren Umgebung geändert wird. Durch den Hinweis auf das Gebot des „sich einfügen“, werden minimale Vorgaben zur Klarstellung aufgeführt. Einzig mit der vorgegebenen Wandhöhe von talseitig 6 Metern, soll eine zu starke Abweichung von der Umgebungsbebauung verhindert werden.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Einbeziehung des Grundstücks Flurnummer 164/2 in den Innenbereich, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem vorgenannten Grundstück nach § 34 BauGB mit der Einschränkung der Wandhöhe.

## **6. Naturschutzrechtliche Belange /Ausgleichsflächen**

Durch die geplante zusätzliche Hereinnahme des Grundstücks Flurnummer 164/2 in den Innenbereich, ist nur eine geringe bis durchschnittliche Versiegelung der Fläche durch geplantes Bauvorhaben zu erwarten. In keine Schutzzonen (FFH, Vogelschutz oder Naturpark) einbezogen. Ebenso ist die Art der baulichen Nutzung im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils gegeben, so dass von nur einem sehr geringen Eingriff in die Natur auszugehen ist und somit auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Sofern Ausgleichsflächen auszuweisen sind, werden diese in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgeklärt.

#### **7. Altlasten**

Auf dem einbezogenen Grundstück sind keine Informationen über Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen usw. bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und der Umweltschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

#### **8. Niederschlagswasser und „wild“ abfließendes Wasser**

Falls Niederschlagswasser versickert wird, sind die Anwendungsgrenzen und die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Das Gebiet ist von hängigem Gelände umgeben. Ein Eindringen von Oberflächenwasser (z.B. bei Schneeschmelze) aus dem umgebenden Einzugsgebiet kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies sollte entsprechend bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke berücksichtigt werden.

Unabhängig davon darf der Oberflächenabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert werden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

#### **9. Bau-, Kunst- und Bodendenkmäler - Sichtbeziehungen**

Im Bereich des Ortskerns Konstein südlich der Staatsstraße 2047 befinden sich verschiedenste Denkmäler, wie zum Beispiel die Fialkirche St. Ägidius, die kath. Pfarrkirche St. Andreas, Ruine der Burg Konstein mit Resten der Ringmauer und Rundbogentor, Burgfelsenanlagenreste aus dem 12. Jahrhundert u.s.w.

Diese Denkmäler sind ortsbildprägend für den südlichen Talbereich von Konstein.

Die aufgelisteten Baudenkmäler befinden sich in einer Entfernung zwischen 300 und 350 m zum Grundstück Fl.Nr. 164/2. Eine direkte Sichtbeziehung ist ggf. nur von der ehemaligen Burg, dem Bergfried oder von den Kirchtürmen bzw. von der nördlichen Talseite aus gegeben. Nachdem die Sichtpunkte im Ortskern jedoch in der Regel nicht jedermann zugänglich sind, ist die Beeinträchtigung verschwindend gering und von der nördlichen Talseite aus wird die Kulissenänderung ebenfalls kaum wahrnehmbar sein. Dabei werden vorrangig die bereits bestehenden Wohngebäude nördlich des einzubeziehenden Grundstücks sichtbar sein.

Durch das sehr kleine Baufeld und das nördlich angrenzende Wohnhaus, werden aufgrund der Höhenbeschränkung voraussichtlich nur das Dach und ggf. noch ein Teil des Obergeschosses sichtbar sein.

Die Sichtbarkeitskulisse wurde dokumentiert durch Fotos (Anlage 1) und Eintragungen in einem Lageplan (durch Linientrichter dargestellt, ausgehend von den Bildstandorten; Anlage 2 + 3). Diese zeigen nachvollziehbar auf, dass die Sichteinwirkungen auf die Denkmäler im Ortskern als sehr gering einzuschätzen sind.

Wellheim, den 25.09.2014.



Robert Husterer  
1. Bürgermeister

## Überprüfung des Sichtfeldes zum Bereich der Ortsabrundungssatzung

### **Bild 1:**

Staatstraße 2047; Blickrichtung Südosten bei Dollnsteiner Straße 6



### **Bild 2:**

Blickrichtung Südosten bei Zufahrt Konstein West





**Bild 3**

Blickrichtung Südosten bei Bushaltestelle Konstein West-Einmündung in die Römerbergstraße



**Bild 4**

Blickrichtung Südosten bei Römerbergstraße Einmündung Kittenfeld (Römerbergstraße 32)



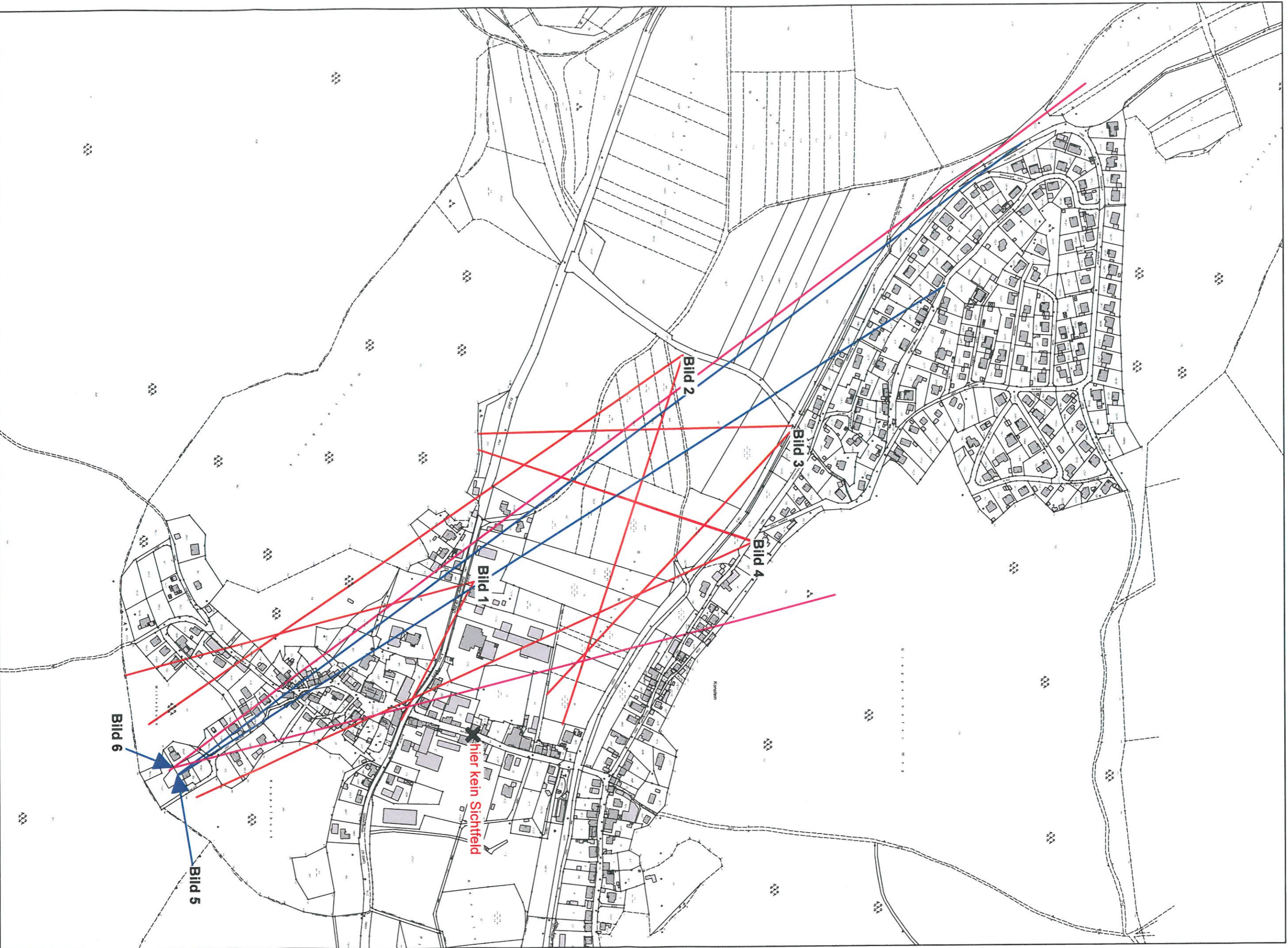
**Bild 5**

Blickrichtung Nordwesten(Richtung Wielandshöfe/Ried) in der Flucht von Schulweg 15



**Bild 6** Blickrichtung Nordnordwest Richtung Siedlungsbereich Konstein West  
(etwa westlicher Rand des bebaubaren Feldes)  
Bildmitte nur Kirchturmspitze von St. Ägidius sichtbar





hier kein Sichtfeld

Bild 2

Bild 3

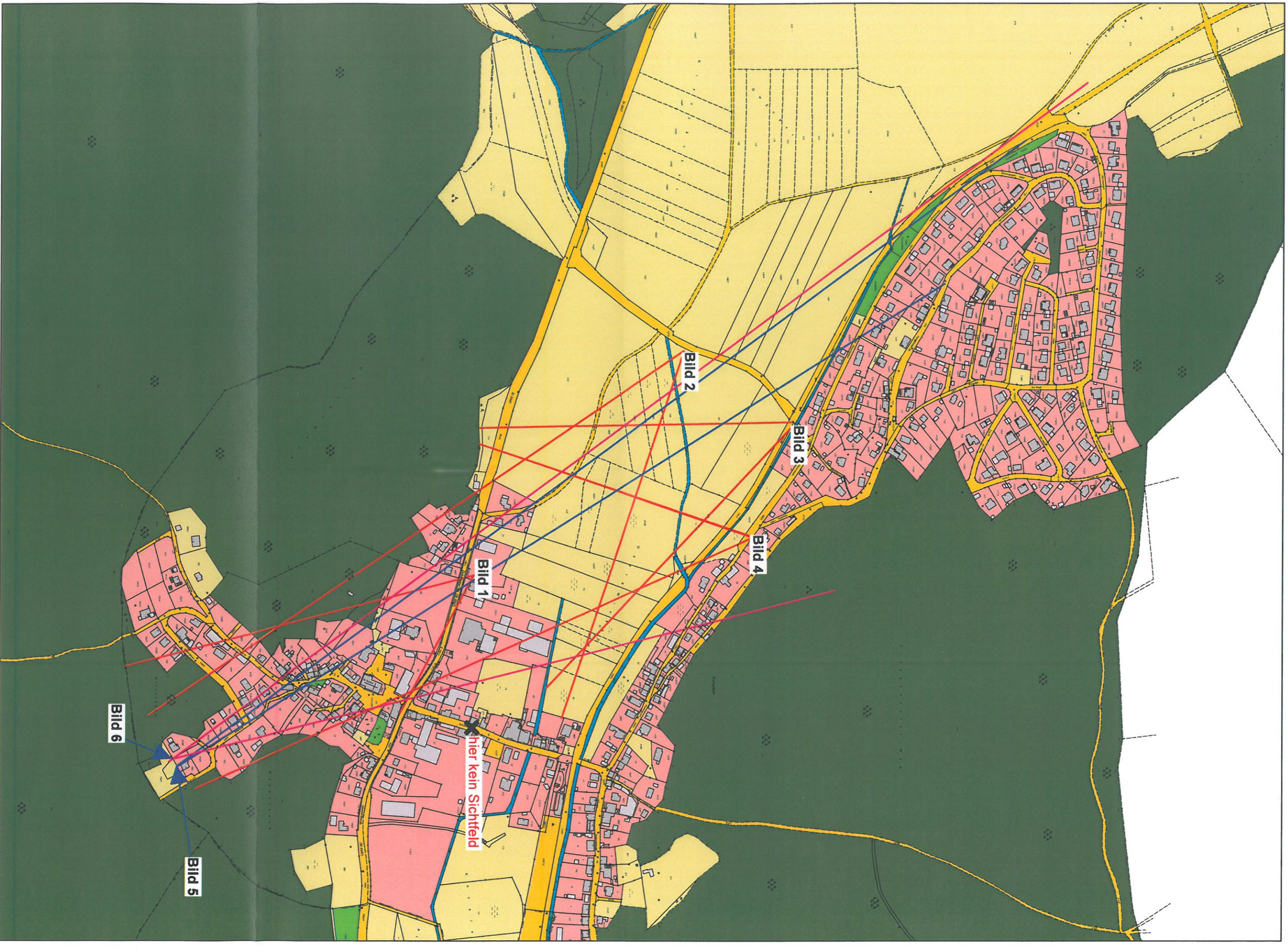
Bild 4

Bild 1

Bild 6

Bild 5





hier kein Sichtfeld

Bild 2

Bild 3

Bild 4

Bild 1

Bild 6

Bild 5



M = 1 : 5000